

# Perubahan Fungsi Bangunan Di Koridor Jalan Sirajudin-Banjarsari Akibat Keberadaan Kawasan Pendidikan Di Kelurahan Tembalang Semarang Jawa Tengah

Building Function Changes in Street Corridor Sirajudin-Banjarsari Due To The Presence Of Education Areas in Tembalang Village, Semarang, Central Java

Fransinata Giovani Sinurat<sup>1</sup>

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

**Abstrak:** Kawasan Tembalang diperuntukkan untuk kawasan pendidikan sebagai fungsi kawasan primer. Kawasan yang termasuk dalam wilayah studi merupakan kawasan permukiman yang berada dekat dengan beberapa fasilitas pendidikan di Tembalang. Hal ini mengakibatkan kawasan pendidikan menjadi satu daya tarik bagi masyarakat. Koridor jalan Sirajudin-Banjarsari merupakan salah satu bagian dari kawasan pendidikan Tembalang. Aktivitas mahasiswa yang terjadi di koridor jalan Sirajudin-Banjarsari mengakibatkan banyaknya perubahan fungsi bangunan rumah. Pada umumnya perubahan fungsi bangunan rumah yang terjadi adalah banyaknya bangunan rumah yang berubah fungsi menjadi rumah kontrakan ataupun kost-kostan. Selain itu, juga terdapat perubahan bangunan rumah menjadi elemen-elemen pembentuk ruang lainnya seperti sarana perdagangan dan jasa yang didominasi oleh pertokoan dan PKL. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perubahan fungsi bangunan di koridor jalan Sirajudin-Banjarsari akibat keberadaan kawasan pendidikan di Kelurahan Tembalang. Metode penelitian yang digunakan yakni metode kuantitatif. Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner terhadap 87 orang di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari, terdapat 71 bangunan dari 77 bangunan yang mengalami perubahan fungsi selama 10 tahun terakhir yang diakibatkan karena adanya pengaruh dari kawasan pendidikan melalui aktivitas mahasiswa.

*Kata kunci: kawasan pendidikan; pengaruh aktivitas; koridor jalan Sirajudin-Banjarsari*

**Abstract:** Tembalang region destined for the region as a function of the area of primary education. Regions included in the study area is a residential area that is close to several educational facilities in Tembalang. This resulted into a single education area an attraction for people. Sirajudin-Banjarsari road corridor is one part of the region Tembalang education. Student activities that occur in the road corridor Sirajudin-Banjarsari resulted in many changes in home building functions. In general, changes in home building function that occurs is the number of houses that changed into a rented house or boarding house. In addition, there are also changes in the home building into space forming elements such as means of trade and services, which is dominated by shops and street vendors. This study aimed to determine changes in the function of the building in the corridor road-Banjarsari Sirajudin region due to the presence of education in Sub Tembalang. The method used the quantitative method. Based on the results of questionnaires to 87 people along the road corridor Sirajudin - Banjarsari , there are 71 buildings of 77 buildings that change function during the last 10 years were caused due to the influence of education through student activity areas

*Keywords: education areas; activity influence; Sirajudin-Banjarsari street corridor*

<sup>1</sup> Korespondensi Penulis: Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia  
Email: [franssinurat69@gmail.com](mailto:franssinurat69@gmail.com)

## Pendahuluan

Pada suatu kawasan pendidikan diperlukan adanya suatu permukiman sebagai fasilitas pendukung dari kawasan tersebut. Hal ini mengakibatkan banyaknya perubahan fungsi lahan yang terjadi di sekitar kawasan pendidikan tersebut. Setelah ditetapkan kawasan Tembalang sebagai kawasan pendidikan, terdapat pembangunan fasilitas-fasilitas pendidikan yang terjadi di Tembalang, sehingga perkembangan dari kawasan pendidikan itu sendiri mengakibatkan terjadinya perubahan fungsi lahan serta fungsi permukiman yang terdapat di sekitarnya. Kawasan yang termasuk dalam wilayah studi merupakan kawasan permukiman yang berada dekat dengan beberapa fasilitas pendidikan seperti UNDIP, POLINES, POLTEKKES, UNPAND, STIE Cendekia Karya Utama. Keberadaan beberapa perguruan tinggi di Tembalang tersebut juga memberikan dampak yang cukup besar terhadap perubahan aktivitas yang beragam.

Dampak yang ditimbulkan dari keberadaan kawasan pendidikan Tembalang tersebut menimbulkan peningkatan aktivitas baru mulai dari perumahan, perdagangan dan jasa hingga transportasi yang pada akhirnya secara berangsur-angsur menyebabkan terjadinya perubahan lahan dari areal non terbangun menjadi areal terbangun. Keberadaan kawasan pendidikan ini juga menimbulkan daya tarik bagi masyarakat pendatang yang ingin menuntut ilmu untuk tinggal di kawasan permukiman ini. Kawasan Tembalang saat ini mengalami peningkatan jumlah penduduk yang didominasi oleh mahasiswa-mahasiswi yang berasal dari luar kota Semarang. Adanya pertambahan jumlah penduduk menyebabkan peningkatan permintaan akan kebutuhan tempat tinggal. Kondisi tersebut memberikan peluang bagi penduduk lokal maupun investor untuk memunculkan aktivitas lainnya guna menunjang aktivitas di kawasan pendidikan, salah satunya yaitu aktivitas permukiman. Hal ini pula mengakibatkan adanya banyaknya perubahan fungsi bangunan rumah yang terjadi di kawasan ini. Pada umumnya perubahan fungsi bangunan rumah yang terjadi di kawasan ini adalah banyaknya tempat tinggal yang berubah fungsi menjadi rumah kontrakan ataupun kost-kostan untuk menunjang aktivitas pendidikan tersebut. Selain itu juga terdapat beberapa rumah yang berubah fungsi menjadi sarana perdagangan dan jasa guna mendukung aktivitas mahasiswa yang terjadi di kawasan pendidikan Tembalang.

Pada umumnya, perubahan fungsi bangunan rumah di sekitar kawasan pendidikan Tembalang berkembang di sepanjang jalan utama yang dekat dengan area fasilitas perguruan tinggi atau kampus. Akan tetapi pada saat ini, perubahan tersebut mengalami perkembangan yang sangat pesat dan mulai menyebar ke berbagai lokasi sejak adanya perpindahan mahasiswa dan aktivitas perkuliahan Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Fakultas Ilmu Sastra dan Budaya, dan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro pada tahun 2011. Salah satu bagian dari kawasan Tembalang yang mengalami perkembangan kawasan terbangun yang cukup signifikan adalah koridor jalan Sirajudin-Banjarsari yang terdapat di Kelurahan Tembalang. Koridor jalan Sirajudin-Banjarsari merupakan salah satu akses utama menuju kawasan pendidikan Tembalang selain Jalan Prof. Soedarto dikarenakan di sepanjang jalan ini sering terjadi berbagai jenis aktivitas yang dilakukan mahasiswa setiap harinya. Koridor jalan ini memiliki potensi yang kuat karena letaknya yang strategis sehingga memicu tumbuh dan berkembangnya berbagai macam aktivitas pada sepanjang koridor jalan termasuk aktivitas perumahan dan aktivitas perdagangan dan jasa. Selain itu, di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari juga terdapat sarana dan prasarana lainnya yang terdapat di sekitar kawasan pendidikan tersebut seperti sarana perdagangan dan jasa yang didominasi pertokoan, PKL dan rumah kost. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui adakah pengaruh kawasan pendidikan terhadap perubahan jenis bangunan rumah yang terjadi di kawasan Tembalang.

Berdasarkan kesesuaian masalah serta tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, maka pada penelitian ini menggunakan metode penelitian positivistik, dimana metode ini akan digunakan untuk mencari jawaban dari pertanyaan mengenai fakta-fakta yang terjadi di lapangan yang disesuaikan berdasarkan teori terkait, supaya pada penelitian ini dapat diidentifikasi perubahan fungsi bangunan di koridor Jalan Sirajudin-Banjarsari akibat keberadaan kawasan pendidikan di Kelurahan Tembalang.

## Perspektif Teori Tentang Keberadaan Kawasan Pendidikan (Perguruan Tinggi) sebagai Kutub Perutumbuhan Kota

Menurut Wicaksana (2010), salah satu fasilitas publik yaitu Perguruan Tinggi, memiliki arti sebagai kegiatan atau materi yang diwujudkan untuk memenuhi kebutuhan lingkungan hidup yang bersangkutan dengan kesejahteraan masyarakat. Dalam pembangunannya Perguruan Tinggi memiliki karakteristik yang berbeda dengan fasilitas pendidikan yang lainnya, ini bisa dilihat dari cakupan daerah yang mereka penuhi. Perguruan Tinggi tidak hanya mempengaruhi kawasan tempat mereka dibangun, tetapi juga pada area yang lebih luas lagi, seperti kota maupun negara. Keberadaan Perguruan Tinggi sebagai fasilitas publik dan sebagai produsen (pusat pelayanan kebutuhan) akan mempengaruhi konsentrasi penduduk sebagai konsumen. Sehingga keberadaannya akan mempengaruhi perkembangan dan pembangunan dari kawasan tersebut. Pengaruh yang diberikan dari keberadaannya tidak hanya pada faktor sosial saja, bahkan hingga menjadi salah satu faktor pembangkit perekonomian kawasan dan membantu perkembangan fisik dan lingkungannya, namun pengaruh ini dapat bersifat positif maupun negatif.

Perguruan Tinggi akan selalu terlibat ke dalam pembangunan dari kawasan tempatnya berada, dengan alasan suatu upaya guna melakukan perawatan lingkungan fisiknya dan juga faktor pemasaran, contohnya yaitu ketika suatu kawasan lingkungan kawasan mengalami kemunduran atau kerusakan lingkungan fisik, maka itu akan berpengaruh pada jumlah minat mahasiswa untuk bersekolah disana, tetapi ada juga yang mengatakan bahwa pembangunan ini merupakan aktivitas dari perguruan tinggi dalam memperluas atau memperbaharui fasilitas yang menunjang keberadaannya (Calder A; Greenstein R, dalam Wicaksana, 2010).

Perguruan Tinggi merupakan salah satu contoh dari institusi diperkotaan yang berada untuk waktu yang relatif lama, dan memiliki pengaruh yang dominan didalam perkembangan kawasan tersebut. Keberadaan dari perguruan tinggi, dengan para pegawai dan mahasiswanya, memberikan permintaan pada keberadaan fasilitas baik oleh pemerintah lokal maupun swasta, tetapi juga memberikan pengaruh dalam perkembangan kebudayaan, sosial, pengetahuan dan ekonomi (Sherry, 2005). Apabila kondisi ini dapat tercapai, maka baik kota maupun perguruan tinggi dapat saling melengkapi sehingga dapat tercipta hubungan yang saling menguntungkan.

Perguruan Tinggi memberi pengaruh terhadap perubahan fungsi fasilitas publik seperti permukiman yang bersifat ekonomi, diawali dengan permintaan terhadap fasilitas kamar sewa (kos-kosan), kemudian diikuti oleh fasilitas lainnya yang mendukung aktivitas mahasiswa (Sabarudin, 2007).

Mahasiswa menjadi komponen terbesar dalam sebuah Perguruan Tinggi. Oleh karena itu mahasiswa mempunyai peran dan andil yang cukup besar dalam perubahan kawasan sekitar Perguruan Tinggi. Selain melakukan kegiatan belajar (aktivitas pendidikan) di Perguruan Tinggi, mahasiswa juga memiliki aktifitas sendiri diluar Perguruan Tinggi. Aktivitas tersebut dilakukan di luar Perguruan Tinggi terutama pada kawasan sekitar Perguruan Tinggi. Aktivitas yang mereka lakukan salah satunya aktivitas bertempat tinggal (kos atau kontrak). Selain kebutuhan akan rumah tinggal (kos-kosan), mahasiswa juga memiliki berbagai kebutuhan lainnya untuk mendukung aktivitasnya (Wahyuni, 2002:27).

Salah satu bentuk dari street adalah koridor. Koridor adalah lorong yang menghubungkan suatu gedung dengan gedung lain atau jalan sempit yang menghubungkan daerah terkurung (Lukman dalam Ismail, 1999). Koridor adalah lahan yang memanjang yang membelah kota/kawasan atau sebuah lorong yang membentuk fasade bangunan berderet dengan lantai atau ruang kota serat bergerak dari ruang satu ke ruang yang lainnya. Koridor bersifat alami seperti sungai yang membelah kota dan ada juga yang terbentuk dari buatan manusia. Salah satu koridor yang erat kaitannya dengan arsitektur kota adalah jalan atau transportasi di dalam kota (Wiharnanto dalam Sumarsono, 2002). Spesifikasi dan karakteristik bangunan-bangunan pada suatu koridor jalan sangat besar pengaruhnya dalam menentukan wajah dan bentuk koridor itu sendiri. Keberadaan suatu koridor sebagai pembentuk elemen kota tidak akan lepas dari faktor-faktor yang ada dalam koridor tersebut, yaitu :

- Fasade
- Figure Ground
- Pedestrian ways

## Gambaran Umum Kawasan Pendidikan Tembalang

Koridor merupakan ruang pergerakan linear, sebagai sarana untuk sirkulasi. Karakteristiknya ditentukan oleh bangunan yang melingkupinya dan aktivitas yang ada pada koridor tersebut (Krier, 1983). Selain itu, pembangunan yang terkontrol dengan koridor jalan untuk kendaraan mempunyai kontribusi yang besar bagi pergerakan dan bentuk traffic dalam suatu perkotaan (Bishop, 1989). Dalam buku *Designing Urban Corridor* (Bishop, 1989) terdapat dua macam urban koridor, yaitu :

- Komersial koridor, urban komersial koridor termasuk di dalamnya beberapa dari jalan untuk kendaraan utama yang melewati kota. Biasanya dimulai dari area-area komersial yang ada di mana-mana menuju pusat sub-urban yang baru di mana padat dengan kompleks perkantoran dan pusat-pusat pelayanan.
- *Scenic* koridor, memang kurang umum jika dibandingkan dengan komersial koridor, tetapi scenic koridor memberikan pemandangan yang unik dan terkenal atau pengalaman rekreasi bagi pengendara kendaraan saat mereka melewati jalan tersebut. Walaupun scenic koridor kebanyakan terdapat di area pedesaan, beberapa komunitas masyarakat mengenali keunikan urban koridor tersebut karena memberikan kesempatan pemandangan bagi mereka dalam perjalanan dengan kendaraan.

Pendekatan lokal dalam desain dan kontrol dari komersil koridor dan scenic koridor area tergantung dari fungsi jalan kendaraan tersebut dan lingkungan komunitas masyarakat di mana jalan kendaraan tersebut berada. Jumlah, ukuran dan kondisi dari koridor-koridor yang penting akan bervariasi tergantung dari komunitas tersebut. Pemeliharaan dari keberadaan koridor akan memecahkan beberapa problem utama kecepatan pertumbuhan suatu kota. Koridor sebagai ruang pergerakan (sirkulasi) dan parkir memiliki dua pengaruh langsung pada kualitas lingkungan, yaitu kelangsungan aktivitas komersil dan kualitas visual yang kuat terhadap struktur dan bentuk fisik kota.

Bentuk koridor menurut Rob Kryer adalah ruang terbuka dengan bentuk memanjang yang memiliki batas-batas di sisinya. Koridor berbentuk deretan massa yang menciptakan linkage visual antara dua tempat. Roger Trancik (1986) menyebutkan bahwa pola massa dalam sebuah koridor adalah suatu figure ground yang dapat membantu untuk mengidentifikasi sebuah tekstur dan pola tata ruang, selain itu juga masalah pembentukan dinding koridor. Dikaitkan dengan elemen-elemen yang ada dalam pembentukan sebuah koridor.

Kawasan pendidikan Tembalang memiliki 5 terdapat lima perguruan tinggi yaitu: POLINES, POLTEKKES, UNPAND, UNDIP, STIE Cendekia Karya Utama yang terdapat di sekitar koridor jalan Sirajudin-Banjarsari. Berikut ini adalah uraian dari masing-masing perguruan tinggi tersebut.

### 1. POLINES(Politeknik Negeri Semarang)

Pada awalnya Politeknik Negeri Semarang merupakan politeknik yang bernaung di bawah Universitas Diponegoro dengan nama Politeknik Universitas Diponegoro. Pengembangan program Politeknik pada awalnya bertujuan untuk mengatasi kebutuhan tenaga kerja yang berketerampilan tinggi, yang mampu menjembatani kesenjangan antara lulusan perguruan tinggi (sarjana) dengan sekolah menengah teknologi yang siap kerja. Pada tahun 1998, Politeknik Universitas Diponegoro ini berdiri sendiri terlepas dari induknya Universitas Diponegoro dan berubah nama menjadi 'Politeknik Negeri Semarang'.

Setiap tahunnya, mahasiswa yang menuntut ilmu di perguruan tinggi ini selalu bertambah. Pada tahun 2009, perguruan tinggi ini menerima 437 orang, kemudian pada tahun 2010 perguruan tinggi ini menerima 441 orang. Pada tahun 2011, perguruan tinggi ini menerima 433 orang. Selanjutnya pada tahun 2012, perguruan tinggi ini menerima 433 orang, kemudian pada tahun berikutnya perguruan tinggi ini menerima 517 orang.

### 2. POLTEKKES(Politeknik Kesehatan Semarang)

Perguruan tinggi ini merupakan perguruan tinggi yang bernaung di bawah Departemen Kesehatan. Pada awalnya berbentuk akademi yang didirikan pada tahun 1985. Namun sejak tahun 2001 untuk lebih dapat

memberikan keterampilan kepada mahasiswa, maka bentuk akademi ini berubah menjadi politeknik sehingga nantinya akan lebih banyak praktek yang diberikan kepada mahasiswa. Politeknik Kesehatan Semarang mempunyai skala pelayanan tingkat Jawa Tengah, dengan perguruan tinggi tersebar di 8 lokasi dan tersebar di berbagai kota. Dalam aktivitas pendidikannya tidak semua dilakukan di dalam perguruan tinggi yang ada di Tembalang, misalkan aktivitas praktikum yang dilakukan di rumah sakit maupun aktivitas perkuliahan lainnya yang tidak mungkin dilakukan di kawasan pendidikan Tembalang.

Setiap tahunnya, mahasiswa yang menuntut ilmu di perguruan tinggi ini selalu bertambah. Pada tahun 2009, perguruan tinggi ini menerima 213 orang, kemudian pada tahun 2010 perguruan tinggi ini menerima 171 orang. Pada tahun 2011, perguruan tinggi ini menerima 118 orang. Selanjutnya pada tahun 2012, perguruan tinggi ini menerima 104 orang, kemudian pada tahun berikutnya perguruan tinggi ini menerima 121 orang.

### 3. Universitas Pandanaran

Perguruan tinggi Universitas Pandanaran berdiri sejak tahun 1996 di Semarang dengan nama lengkap Universitas Ki Ageng Pandanaran Semarang (UNPAND). Secara yuridis kelahirannya dikukuhkan dengan SK Mendikbud Nomor 59/D/O/1996. Sutrisno Suharto (Walikota Semarang 1990-2000) adalah tokoh yang tak bisa dipisahkan dari sejarah Unpand karena jasa-jasanya. Kelangsungan penyelenggaraan Universitas Pandanaran Semarang tidak lepas dari keberadaan Yayasan Abdi Masyarakat Korpri Kota Semarang yang menaungi perguruan tinggi. Bahkan hingga saat ini, secara operasional Universitas Pandanaran masih di kelola oleh yayasan tersebut. Universitas Pandanaran Semarang memiliki 3(tiga) fakultas dengan 10 (sepuluh) Jurusan/Program Studi meliputi Program Studi Strata Satu (S1) yang terdiri dari Program Studi Teknik Arsitektur, Manajemen dan Akuntansi serta Program Diploma III (D III) meliputi Program Studi Teknik Elektro, Teknik Lingkungan, Teknik Mesin, Teknik Kimia, Teknik Sipil, ilmu Komunikasi dan Ilmu Administrasi Niaga.

Setiap tahunnya, mahasiswa yang menuntut ilmu di perguruan tinggi ini selalu bertambah. Pada tahun 2009, perguruan tinggi ini menerima 213 orang, kemudian pada tahun 2010 perguruan tinggi ini menerima 227 orang. Pada tahun 2011, perguruan tinggi ini menerima 256 orang. Selanjutnya pada tahun 2012, perguruan tinggi ini menerima 273 orang, kemudian pada tahun berikutnya perguruan tinggi ini menerima 281 orang.

### 4. Universitas Diponegoro (UNDIP)

Pada awalnya Universitas Diponegoro menempati beberapa lokasi di pusat kota terutama di Kompleks UNDIP Pleburan Semarang, namun dengan adanya peningkatan kebutuhan mahasiswa akan sarana dan prasarana perkuliahan yang lebih baik lagi menyebabkan kampus yang ada di Pleburan ini sudah tidak representatif lagi untuk menampung seluruh kegiatan mahasiswa dari Universitas Diponegoro. Maka kemudian direncanakanlah pengembangan Perguruan Tinggi UNDIP ke Tembalang. Pengembangan ini dilakukan dengan melakukan pembangunan beberapa bangunan baru pada awal tahun 2010. Pada umumnya bangunan baru tersebut diberikan kepada Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Fakultas Ekonomi, Fakultas Sastra, serta Fakultas Hukum.

Proses pembebasan lahan dan pembangunannya sudah lama direncanakan namun secara nyata Universitas Diponegoro mulai beraktivitas di Perguruan Tinggi Tembalang pada tahun 1989. Meskipun pada masa-masa sebelum itu ada satu atau dua jurusan yang telah mulai beraktivitas di Perguruan Tinggi Tembalang seperti jurusan Teknik Sipil dan Teknik Mesin. Sejak itu kawasan UNDIP tembalang mulai mengalami perkembangan hingga pada saat sekarang semua fakultas UNDIP sudah terpusat di Tembalang. Saat ini, Kawasan UNDIP Pleburan digunakan untuk aktivitas perkuliahan Magister(S2). Saat ini Kawasan UNDIP Tembalang memiliki 11 Fakultas yakni Fakultas Teknik, Fakultas Ilmu Budaya, Fakultas Peternakan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu

Politik, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Fakultas Hukum, Fakultas Psikologi, Fakultas Perikanan dan Ilmu Kelautan, Fakultas Kesehatan Masyarakat, Fakultas Sains dan Matematika, Fakultas Kedokteran.

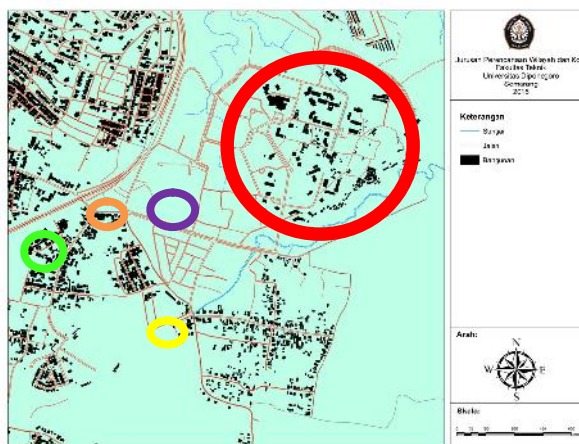
Sebagai salah satu perguruan tinggi terbesar di Jawa Tengah khususnya Kota Semarang, UNDIP menerima banyak sekali mahasiswa dibandingkan perguruan tinggi lain yang berada di Jawa Tengah. Setiap tahunnya, mahasiswa yang menuntut ilmu di perguruan tinggi ini selalu bertambah. Pada tahun 2009, perguruan tinggi ini menerima 6.734 orang, kemudian pada tahun 2010 perguruan tinggi ini menerima 7.352 orang. Pada tahun 2011, perguruan tinggi ini menerima 11.587 orang. Selanjutnya pada tahun 2012, perguruan tinggi ini menerima 8.011 orang, kemudian pada tahun berikutnya perguruan tinggi ini menerima 7.542 orang.

##### 5. STIE Cendikia Karya Utama

Perguruan Tinggi STIE Cendikia Karya Utama berlokasi di belakang Masjid Diponegoro di jalan Prof. Sudarto Tembalang yang berdekatan dengan Perguruan Tinggi Politeknik Negeri Semarang. Perguruan tinggi ini berdiri pada tanggal 15 April 1996 dan memiliki daya tampung mahasiswa kurang lebih 520 orang. Perguruan tinggi ini membuka kelas perkuliahan bagi dua jurusan yaitu akuntansi dan manajemen yang terbagi menjadi kelas pagi dan sore. Sebagai perguruan swasta, perguruan tinggi ini masih mengalami perkembangan menjadi lebih besar dan lengkap baik dari fasilitas pendidikannya maupun kualitas pendidikannya. Sekarang kendala yang dihadapi perguruan tinggi ini adalah terbatasnya lahan yang dimiliki saat ini, sehingga pengembangannya akan lebih pada usaha mengoptimalkan lahan yang dimiliki. Hal ini dikarenakan sarana perguruan tinggi ini berada dalam satu kawasan dengan pendidikan sekolah dasar.

Setiap tahunnya, mahasiswa yang menuntut ilmu di perguruan tinggi ini selalu bertambah. Pada tahun 2009, perguruan tinggi ini menerima 12 orang, kemudian pada tahun 2010 perguruan tinggi ini menerima 23 orang. Pada tahun 2011, perguruan tinggi ini menerima 26 orang. Selanjutnya pada tahun 2012, perguruan tinggi ini menerima 17 orang, kemudian pada tahun berikutnya perguruan tinggi ini menerima 19 orang.






Berdasarkan uraian mengenai 5 perguruan tinggi yang terdapat dalam kawasan pendidikan Tembalang, dapat disimpulkan bahwa setiap perguruan tinggi tersebut akan memberikan pengaruh bagi wilayah sekitarnya termasuk dalam hal perubahan jenis bangunan. Hal ini dikarenakan letak dari masing-masing perguruan tinggi yang tidak saling berjauhan. Pengaruh yang dapat ditimbulkan dari kawasan pendidikan ini seperti perubahan jenis bangunan yang terdapat dalam kawasan pendidikan guna menunjang aktivitas mahasiswa sebagai bagian dari kawasan pendidikan itu sendiri. Berikut ini merupakan peta dari lokasi tiap perguruan tinggi yang berada di Tembalang. Gambar 1. Gambar Kawasan Pendidikan Tembalang



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2015

**Gambar 1** Peta Gambaran Umum Wilayah Perguruan Tinggi di Tembalang

**Keterangan Peta Gambaran Umum Wilayah :**

-  → Perguruan Tinggi Universitas Diponegoro
-  → Perguruan Tinggi Politeknik Negeri Semarang
-  → Perguruan Tinggi STIE Cendikia Karya Utama
-  → Perguruan Tinggi Politeknik Kesehatan Semarang
-  → Perguruan Tinggi Universitas Pandanaran

**Analisis Fungsi Bangunan Di Koridor Jalan Sirajudin-Banjarsari**

Berdasarkan RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031, Tembalang diperuntukkan menjadi kawasan perumahan sebagai fungsi sekunder untuk menunjang dari kawasan pendidikan sebagai fungsi primer. Kawasan pendidikan Tembalang menjadi suatu daya tarik bagi mahasiswa untuk menuntut ilmu. Hal inilah yang menimbulkan permasalahan akan kebutuhan ruang yang turut mengalami peningkatan. Permasalahan yang timbul yakni adanya pertumbuhan kawasan terbangun yang tidak terkontrol sehingga kondisi letak bangunan di Tembalang cenderung tidak teratur atau tidak terencana dengan baik. Hal ini pula yang menyebabkan jarak antar bangunan yang terdapat di Kelurahan Tembalang menjadi semakin sempit. Masalah ini menyebabkan kualitas lingkungan perumahan serta sirkulasi yang terdapat di daerah ini menjadi berkurang.

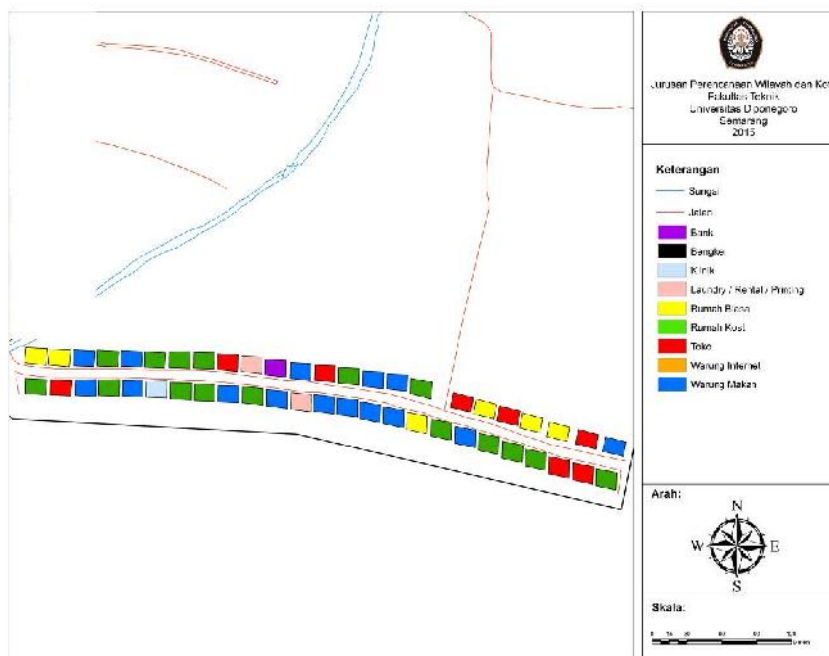
Kawasan perumahan yang didirikan di Tembalang merupakan perumahan untuk kepadatan penduduk sedang dan rendah. Pada tahun 2014, dari 268,23 hektar jumlah lahan yang terdapat di Tembalang, telah dipergunakan untuk pendirian bangunan rumah sejumlah 462 rumah permanen dan 373 semi permanen. Pada saat ini, rumah – rumah tersebut banyak mengalami perubahan seiring dengan kebutuhan ruang yang meningkat untuk menunjang aktivitas pendidikan di kawasan Tembalang. Perumahan yang terdapat di sepanjang koridor Jalan Sirajudin-Banjarsari termasuk dalam cakupan daerah yang mengalami perubahan fungsi bangunan rumah. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, 87 bangunan yang terdapat di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari dibagi dalam 2 bagian daerah yakni 38 bangunan yang terdapat di jalan Sirajudin dan 49 bangunan yang terdapat di jalan Banjarsari.

**Analisis Perubahan Fungsi Bangunan di Koridor Jalan Sirajudin-Banjarsari Akibat Keberadaan Kawasan Pendidikan di Kelurahan Tembalang**

Perubahan yang sangat cepat akibat kehadiran beberapa perguruan tinggi di kawasan pendidikan Tembalang, menjadi persoalan tersendiri. Perubahan yang dominan terjadi di sekitar kawasan pendidikan Tembalang yakni perubahan fungsi bangunan yang terjadi selama 10 tahun terakhir. Dahulu masyarakat sekitar kampus adalah masyarakat petani, namun kini mereka banyak yang menjual tanah garapannya untuk dibuat kos-kosan atau usaha warung ataupun toko. Pendirian bangunan ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa sehari-hari. Selain itu, keberadaan lokasi kampus yang tidak diletakkan sesuai daya dukung lingkungan, akan berpengaruh terhadap masalah kependudukan. Pencari kerja akan lebih banyak mengerumuni lokasi tersebut, demikian pula sektor-sektor lainnya, seperti jasa dan sektor informal, pengembang dan sebagainya, merupakan aktivitas lain yang akan turut mengikuti pertumbuhan di lokasi kampus.

Semakin meningkatnya penduduk pendatang yang tinggal di kawasan pendidikan Tembalang dengan berbagai tujuan menjadikan peningkatan aktivitas terus bertambah. Banyak penduduk pendatang yang mendirikan bangunan untuk kebutuhan kos – kosan, perdagangan maupun jasa dikarenakan kebutuhan mahasiswa yang meningkat setiap tahunnya. Apabila aktivitas-aktivitas tersebut terus bertambah maka dapat mengakibatkan bertambahnya lahan terbangun dan semakin sedikitnya lahan – lahan terbuka hijau yang ada di Kawasan Tembalang. Apabila hal ini terus berlanjut maka daya dukung lingkungan di daerah ini juga mengalami penurunan. Hal inilah yang menuntut perlu adanya pengawasan terhadap pendirian bangunan yang terdapat di kawasan pendidikan Tembalang. Salah satu bagian dari kawasan pendidikan Tembalang yakni koridor jalan Sirajudin-Banjarsari. Koridor

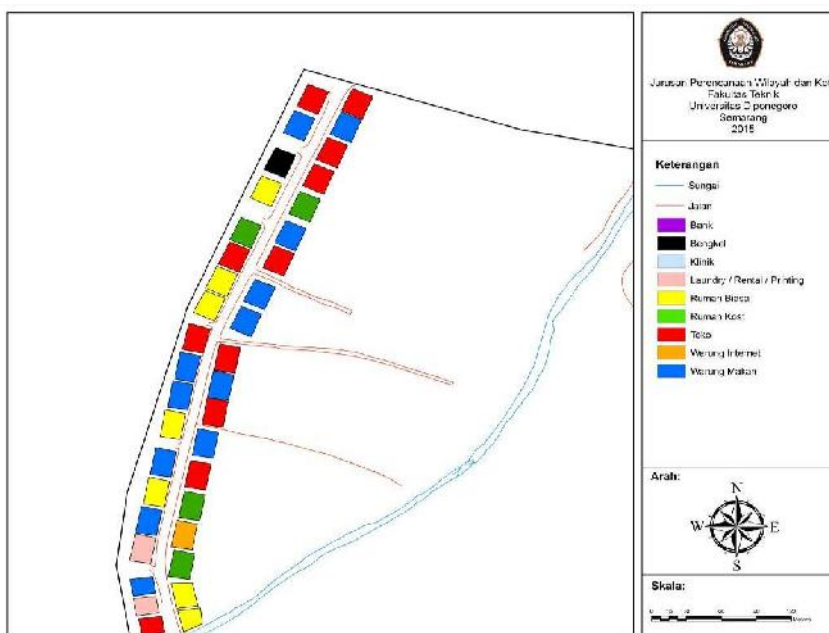
jalan Sirajudin-Banjarsari merupakan salah satu akses utama untuk menjangkau perguruan tinggi yang tersebar di Tembalang. Berikut ini adalah peta dan tabel keterangan yang menunjukkan perubahan fungsi bangunan yang terjadi di sepanjang koridor jalan Sirajudin dan koridor jalan Banjarsari.



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2015

**Gambar 2. Perubahan Fungsi Bangunan Yang Terjadi Di Koridor Jalan Sirajudin**

Berdasarkan peta dan tabel keterangan di atas, kawasan koridor jalan Sirajudin terdapat 38 bangunan yang terbagi dalam 7 fungsi bangunan seperti bangunan pertokoan, bangunan jasa cuci pakaian, bangunan rumah tinggal biasa, bangunan warung makan, bangunan warung internet, bangunan bengkel dan bangunan rumah kost.



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2015

**Gambar 3. Perubahan Fungsi Bangunan Yang Terjadi Di Koridor Jalan Banjarsari**



Berdasarkan peta dan tabel keterangan di atas, kawasan koridor jalan Banjarsari terdapat 49 bangunan terbagi dalam 7 fungsi bangunan seperti bangunan pertokoan, bangunan jasa cuci pakaian, bangunan rumah tinggal biasa, bangunan warung makan, bangunan jasa rental dan printing, bangunan bank dan bangunan rumah kost.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, asumsi perkiraan mahasiswa yang tinggal di sekitar jalan Sirajudin-Banjarsari sekitar 80% dari jumlah mahasiswa yang terdapat di sekitar kawasan pendidikan Tembalang. Hal ini menjadikan aspek aktivitas mahasiswa yang dijadikan acuan dalam perubahan fungsi bangunan yang terjadi di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari. Hal ini menyimpulkan bahwa sebanyak kurang lebih 36.473 mahasiswa memberikan pengaruh melalui aktivitas yang dilakukan di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari.

Setelah melakukan penelitian dengan melakukan observasi ke wilayah studi dan melalui penyebaran kuesioner, didapat suatu kesimpulan bahwa dari 87 bangunan yang didirikan di sepanjang koridor Jalan Sirajudin-Banjarsari, sebanyak 64 bangunan atau sekitar 73,56% dari total bangunan di sepanjang koridor Jalan Sirajudin-Banjarsari yang berdiri mendapatkan pengaruh dari aktivitas mahasiswa yang dilakukan di sepanjang koridor jalan. Hal inilah yang dapat dijadikan kesimpulan bahwa pengaruh yang diberikan kawasan pendidikan melalui aktivitas mahasiswa terhadap perubahan fungsi bangunan rumah yang terdapat di koridor jalan Sirajudin-Banjarsari sangatlah besar karena pengaruh yang diberikan dapat merubah lebih dari 50% jumlah bangunan di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari.

## Kesimpulan

Perubahan Fungsi Bangunan Rumah yang terjadi di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari, pada dasarnya dipengaruhi oleh keberadaan kawasan pendidikan di Tembalang. Berdasarkan RTRW Kota Semarang yang menetapkan fungsi primer kawasan Tembalang sebagai kawasan pendidikan serta fungsi sekunder kawasan sebagai kawasan permukiman untuk kepadatan penduduk sedang-rendah, memberikan dampak bagi perubahan yang terjadi di kawasan Tembalang baik dari segi perubahan guna lahan maupun perubahan fungsi bangunan rumah. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, diketahui bahwa dari 87 bangunan yang ada di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari, 77 di antaranya telah mengalami perubahan fungsi bangunan. Sebagian besar menganggap perubahan tersebut sebagai dampak yang diakibatkan oleh adanya kawasan pendidikan di Tembalang.

Berdasarkan hasil analisis dan temuan studi, diketahui bahwa perubahan fungsi bangunan rumah serta perubahan guna lahan yang terjadi di sepanjang koridor jalan Sirajudin-Banjarsari dikarenakan adanya kawasan pendidikan yang mengalami perkembangan setiap tahunnya. Sebagian besar bangunan rumah di sepanjang koridor Sirajudin-Banjarsari berubah fungsi dari yang awalnya merupakan rumah biasa menjadi fungsi perdagangan dan jasa serta menjadi hunian kost untuk tempat tinggal mahasiswa. Pada dasarnya perubahan bangunan rumah tersebut didorong karena adanya aktivitas pendidikan di kawasan Tembalang sebagai aktivitas utama sehingga muncul jasa-jasa persewaan rumah kost, tempat makan, toko, laundry, dan lain sebagainya untuk mendukung aktivitas pendidikan yang ada. Hal tersebut sesuai dengan yang dinyatakan oleh Wahyuni (2002:27) bahwa selain kebutuhan akan rumah tinggal (kost), mahasiswa juga memiliki berbagai kebutuhan lainnya untuk mendukung aktivitasnya, seperti kebutuhan pendukung aktivitas mahasiswa, kebutuhan rekreasi, kebutuhan pelayanan sarana transportasi, dan kebutuhan penunjang lainnya.

Selain itu, bertambahnya jumlah mahasiswa tiap tahunnya juga turut mempengaruhi pesatnya perubahan fungsi bangunan rumah di kawasan Tembalang, di mana pada 5 tahun terakhir (tahun 2009 – 2013) jumlah mahasiswa yang diterima total mencapai 45.591. Kebutuhan akan rumah kost pasti juga akan bertambah, sedangkan fasilitas Rumah Susun yang disediakan oleh pihak Universitas, hanya dapat menampung sekitar 816 orang saja. Jumlah tersebut tentu tidak sebanding dengan jumlah mahasiswa yang tiap tahunnya terus bertambah.

## Daftar Pustaka

- Bishop, Kirk R.(1989), *Designing Urban Corridors*, American Planning Association, Washington DC
- Ismail, Yusuf. 1999. *Konfigurasi Ruang dan Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang*. Tesis. Program Pasca Sarjana. Magister Teknik Arsitektur. UNDIP. Semarang.
- Krier, Rob. 1983. *Elements of Architecture*. The Architecture. London
- Sabarudin, Saldy Fitrianda. 2007. *Pengaruh Keberadaan Universitas Parahyangan Terhadap Perubahan Harga Lahan di Sekitarnya*. Bandung: ITB. (<http://www.digilib.itb.ac.id>). Diakses tanggal 16 Februari 2015.
- Sherry, B. *University as Developers: An International Conversation*, Land Lines: January 2005, Vol. 17 No 1, <http://www.lincolnst.edu/pubs>. Diakses pada tanggal 15 Februari 2015.
- Sumarsono, Anton, 2002, *Kajian Koridor Pandanaran, sebagai Linkage Kota Semarang*, Tesis, Magister Teknik Arsitektur, UNDIP, Semarang.
- Trancik, Roger. 1986. *Finding Lost Space*. Van Nostrand Reinhold company, Inc, New York, 1986.
- Wahyuni, Novianti. 2002. "Pengaruh Keberadaan Perguruan Tinggi Terhadap Perkembangan Struktur dan Bentuk Kawasan Pinggiran (Studi Kasus: Kampus UNNES Sekaran)". Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Wicaksana, Dwi. 2010. "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kegiatan Komersial di Koridor Jalan prof. Sudarto SH Kawasan pendidikan Tembalang.Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.